

1-29 p.

20/8.05.2019

## HOTĂRÂRE

### **privind aprobarea procedurii de concesiune de servicii prin „selecție de oferte” a parcurilor de aventură și paintball, situate în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea procedurii de concesiune de servicii prin „selecție de oferte” a parcurilor de aventură și paintball, situate în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 213541/428/17.04.2019 al Direcției Generale comunicare, dezvoltare locală și management proiecte, prin care se propune aprobarea procedurii de concesiune de servicii prin „selecție de oferte” a parcurilor de aventură și paintball, situate în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 100/2016, privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii și ale H.G. nr. 867/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aprobă procedura de concesiune de servicii prin „selecție de oferte” a parcurilor de aventură și paintball, situate în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agreement –

Baza Sportivă Gheorgheni și documentația, respectiv: fișa de date a achiziției, caietul de sarcini, contract de concesiune de servicii și planul spațiilor cu destinație de parc aventură și paintball, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se mandatează primarul municipiului Cluj-Napoca să numească prin dispoziție membrii comisiei de evaluare a ofertelor.

Art. 3 Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală comunicare, dezvoltare locală și management proiecte și Direcția Economică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:

Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Roșca

Nr. \_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2019

(Hotărârea a fost adoptată cu \_\_\_ voturi)

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ COMUNICARE,  
DEZVOLTARE LOCALĂ  
ȘI MANAGEMENT PROIECTE  
SERVICIUL ADMINISTRARE  
BAZA SPORTIVĂ GHEORGHENI  
NR. 213541/428/17.04.2019

APROBAT  
PRIMAR,  
EMIL BOC

## REFERAT

**privind aprobarea procedurii de concesiune de servicii prin "selecție de oferte" a parcurilor de  
aventură și paintball, situate în municipiul Cluj-Napoca, în incinta  
Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni**

Unul dintre obiectivele majore ale municipalității este acela de identificare a modalităților de creștere a gradului de atractivitate a municipiului Cluj-Napoca, în cadrul cărora se înscrie și amplul proiect al Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni, prevăzută cu multiple terenuri de sport și locuri de joacă pentru copii, în incinta complexului fiind cuprins și un parc de aventură și unul de paintball.

Atât activitățile din parcul de paintball, cât și traseele de aventură prezintă un risc însemnat de accidentări, concesiunea serviciilor de operare a parcurilor unor agenți economici specializați ar face ca utilizarea lor să se desfășoare în condiții de siguranță.

Având în vedere faptul că bugetul pentru utilizarea și dezvoltarea parcului de aventură și paintball la potențialul lor, poate fi utilizat în realizarea altor investiții, numărul insuficient de angajați pentru a asigura și organiza permanent activitățile din cadrul celor două spații, Primăria municipiului Cluj-Napoca a luat în considerare, conform legislației actuale, oportunitatea concesiunii serviciilor de operare a spațiilor cu destinație de parc aventură, respectiv de paintball.

Totodată, menționăm faptul că cele două activități depășesc sfera sporturilor de masă, fiind încadrate ca activități de agreement, folosite în general de firme, corporații, organizații pentru sesiuni de team-building. Acest lucru, alături de consumul mare de materiale, face echitabilă plata unui tarif de utilizare către entitatea care ar urma să opereze în cele două zone. Tariful de utilizare considerăm că va constitui un factor de atracție care va genera interes în rândul agenților economici specializați în operarea unor astfel de zone. 3

În urma studiului de fundamentare, realizat cf. Legii nr. 100/2016 și ale H.G. nr. 867/2016 și aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local cu nr. 367/2019 este prezentată analiza economico-financiară în urma

căreia reiese faptul că Cifra de Afaceri realizată de către concesionar pe o perioada de 5 ani, este estimată la o valoare de 3.182.764 lei (parc paintball) și 1.326.152 lei (parc aventură). Având în vedere faptul că Cifra de Afaceri nu depășește pragul impus de Legea nr. 100/2016 și de H.G. nr. 867/201, în valoare de 23.227.215 lei, propunem spre dezbatere și aprobare procedura de încheiere a unor contracte de concesiune de servicii de operare a parcurilor de aventură și paintball, situate în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agrement – Baza Sportivă Gheorgheni prin procedura ”selecție de oferte” .

Director,  
Ovidiu Cîmpean



Șef serviciu,  
Marcel Pîrvu



**VIZAT**  
DIRECȚIA JURIDICĂ  
SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIA, CONTRACTE

Data 03. MAI. 2019

Semnătura:



4

Anexă la Hotărârea nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2019

## SELECȚIE DE OFERTE

PENTRU CONCESIONAREA SERVICIILOR DE OPERARE A PARCURILOR DE  
AVENTURĂ ȘI PAINTBALL, SITUATE ÎN INCINTA  
COMPLEXULUI DE AGREMENT – BAZĂ SPORTIVĂ GHEORGHENI  
ADMINISTRAT DE CĂTRE MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

*„Concesionarea serviciilor de operare a parcurilor de aventură și paintball, amplasate în incinta  
Complexului de Agrement - Baza Sportivă Gheorgheni.”*

2019

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE  
CLUJ-NAPOCA

5

# MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

APROBAT  
PRIMAR  
EMIL BOC

## FIȘA DE DATE A ACHIZIȚIEI

### I. Autoritatea contractantă

Denumire: Municipiul Cluj- Napoca		
Adresă: Calea Moșilor nr. 3		
Localitate: Cluj-Napoca	Cod poștal: 400001	Țara: România
Direcția Generală Dezvoltare Locală și Management Proiecte Persoana de contact: Marcel Pîrvu În atenția: Marcel Pîrvu	Telefon: 0799.714.877	
E-mail: marcel.pirvu@primariaclujnapoca.ro		
Adresa autorității contractante: <a href="http://www.primariaclujnapoca.ro">www.primariaclujnapoca.ro</a>		

### II. Principala activitate sau activități ale autorității contractante

<input type="checkbox"/> ministere ori alte autorități publice centrale inclusiv cele subordonate la nivel regional sau local <input type="checkbox"/> agenții naționale <input checked="" type="checkbox"/> autorități locale <input type="checkbox"/> alte institutii guvernate de legea publică <input type="checkbox"/> instituție europeană/organizație internațională <input type="checkbox"/> altele (specificați) _	<input checked="" type="checkbox"/> Servicii generale ale administrațiilor publice <input type="checkbox"/> apărare <input type="checkbox"/> ordine publică/siguranță națională <input type="checkbox"/> mediu <input type="checkbox"/> economico-financiare <input type="checkbox"/> sănătate <input type="checkbox"/> construcții și amenajarea teritoriului <input type="checkbox"/> protecție socială <input type="checkbox"/> cultură, religie și actv. recreative <input type="checkbox"/> educație <input type="checkbox"/> activități relevante <input type="checkbox"/> energie <input type="checkbox"/> apă <input type="checkbox"/> poștă <input type="checkbox"/> transport
---	---

	<input type="checkbox"/> altele (specificații) _____
--	--

**Autoritatea contractantă achiziționează în numele altei autorități contractante**

DA  NU

Alte informații și/sau clarificări pot fi obținute:	
	<input checked="" type="checkbox"/> la adresa mai sus menționată <input type="checkbox"/> altele: (specificați / adresa/fax/interval orar)
<b>Data limită de primire a solicitărilor de clarificări:</b>	
	<b>Data:</b> ___ - ___ - ___ <b>Ora limită:</b> _____ <b>Adresa:</b> Moșilor nr.3, Cluj-Napoca
Data limită de transmitere a răspunsului la clarificări :	

### III: OBIECTUL CONTRACTULUI

1) Denumire contracte:

**Lot 1: „Concesionarea serviciilor de operare a parcului de aventură amplasat în Municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni”**

**Lot 2: „Concesionarea serviciilor de operare a parcului de paintball amplasat în Municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni”**

2). LEGISLAȚIA APLICATĂ:

- H.G. nr. 867/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii;
- Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- H.G nr. 395/2016 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- Legea nr. 215/2001 privind Administrația Publică Locală;

### IV. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECȚIE

În vederea calificării la procedura de licitație solicitanții vor face dovada îndeplinirii condițiilor de calificare prin depunerea următoarelor documente:

1. Adresa de înaintare a documentelor de participare la licitație, cu precizarea serviciului pentru care

se licitează;

2. Formular de informații generale;
3. Copie după certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului valabil la data depunerii ofertei;
4. Dovada privind implementarea sistemului de management al calității sau colaborarea cu o firmă de specialitate în vederea implementării sistemului de management al calității pentru activitatea ce urmează a fi desfășurată;
5. Declarația privind eligibilitatea;
6. Dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezența unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organele fiscale ale Ministerului Finanțelor și ale autorității locale;
7. Dovada constituirii garanției de participare la licitație;
8. Declarația autentică notarială pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
9. Însușirea contractului de concesiune de servicii, fără obiecțiuni, prin semnare și parafare;
10. Informații privind situația economico-financiară – ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente;
11. Scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;
12. Declarație privind evitarea conflictului de interese;
13. În cazul în care ofertantul are un contract/contracte cu municipalitatea clujeană, va face dovada că nu are obligații restante față de concedent;
14. Dovada experienței similare în construcția sau operarea de servicii specifice parcurilor de aventură sau a parcurilor de paintball, după caz;
15. Dacă se participă în asocieră, toate documentele vor fi prezentate de toți asociații;
16. Se poate participa cu terț susținător care trebuie să prezinte angajament terț susținător și declarațiile de interese, de eligibilitate și acte doveditoare privind angajamentul;
17. Dacă se participă cu subcontractant/subcontractanți, ofertantul trebuie să prezinte acord de subcontractare și declarațiile de interese, eligibilitate, faliment și conflicte de interese a subcontractantului și documentele relevante referitoare la capacitatea tehnică și profesională a subcontractantului/subcontractanților propuși cu privire la partea/părțile din contract pe care aceștia urmează să le îndeplinească efectiv;
18. Mandatul acordat persoanei ce reprezintă ofertantul la licitație (dacă este cazul), mandatul va fi prezentat de reprezentantul ofertantului în ziua desfășurării licitației;

Toate documentele și informațiile solicitate reprezintă condiții eliminatorii.

Lipsa oricărui document dintre cele mai sus amintite, sau existența unui document ce nu asigură condițiile de conformitate cu cerințele specificate în cadrul acestui capitol, duce la descalificarea ofertantului respectiv.

8



## V. PREZENTAREA OFERTEI

V.1) Limba de redactare a ofertei	Limba română
V.2) Perioada de valabilitate a ofertei	Oferta va fi valabilă până în data de _____ (z/l/a), inclusiv
V.3) Garanția de participare	<p>Garanția de participare va fi defalcată pentru fiecare serviciu în parte, conform anexei, după cum urmează:</p> <p>Lot 1 - Parc aventură – ____ lei</p> <p>Lot 2 - Parc paintball– ____ lei</p> <p>– Garanția pentru participare va fi valabilă până în data de: _____ (z/l/a), inclusiv.</p> <p>– Modul de constituire a garanției pentru participare:</p> <p>Garanția de participare se exprimă în lei și poate fi constituită în următoarele forme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• scrisoare de garanție bancară prezentată în <b>ORIGINAL</b>;</li> </ul> <p>În cazul scrisorilor de garanție bancară emise de o bancă din străinătate, se va prezenta în anexă traducerea autorizată și legalizată a acesteia;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• depunerea sumei de bani la casieria autorității contractante;</li> <li>• depunerea la autoritatea contractantă cu cel puțin 24 de ore înainte de data deschiderii ofertelor a unui ordin de plată în contul deschis la Banca Națională – Trezoreria Cluj RO17TREZ2165006XXX006924;</li> </ul> <p>– Modul de restituire a garanției pentru participare: garanția de participare se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului;</p>
V.4) Modul de prezentare a propunerii financiare	<p>Propunerea financiară va fi exprimată ferm în lei/mp prin <b>redevență</b>, pentru fiecare serviciu licitat. Se poate depune oferta pentru unul sau pentru ambele servicii. Ofertantul trebuie să prezinte formularul de ofertă, conform modelului, care reprezintă elementul principal al propunerii financiare.</p> <p><b>Lot 1 - Parc aventură (spațiul hașurat albastru cf. anexei) = 1526 mp;</b></p> <p><b>Lot 2 - Parc paintball (spațiul hașurat galben cf. anexei) = 2954 mp;</b></p>
V.5) Modul de prezentare a ofertei	<p>- Adresa la care se depune oferta: <b>Municipiul Cluj- Napoca, Calea Moșilor, nr. 7</b></p> <p>- Data limită pentru depunerea ofertei: _____ ora _____</p>

9

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Numărul de exemplare în original: 1</li> <li>- Numărul de exemplare în copie: 1</li> <li>- Modul de prezentare: ofertantul trebuie să sigileze originalul și fiecare set de copii în plicuri separate, marcând corespunzător plicurile cu «<b>ORIGINAL</b>» și, respectiv, «<b>COPIE</b>». Plicurile se vor introduce într-un plic exterior, închis corespunzător și netransparent;</li> <li>- Plicurile interioare trebuie să fie marcate cu denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă, în cazul în care oferta respectivă este declarată întârziată;</li> <li>- Documentele ofertei, propunerea financiară și documentele de calificare, garanția de participare în original, se vor introduce în plicuri distincte (plicurile interioare), marcate corespunzător;</li> <li>- Plicul exterior trebuie să fie marcat cu adresa autorității contractante și cu inscripția « <b>A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA _____ ora _____</b> »;</li> </ul>
<p>V.6) Posibilitatea retragerii sau modificării ofertei</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ofertantul are dreptul de a-și retrage oferta, prin solicitare scrisă adresată autorității contractante până la data și ora deschiderii ofertelor. Dacă un ofertant își retrage oferta după data limită de depunere a ofertelor pierde garanția de participare în favoarea autorității contractante.</li> <li>2. Ofertantul poate modifica conținutul ofertei, până la data și ora stabilită pentru depunerea ofertelor, adresând pentru aceasta autorității contractante o cerere de retragere a ofertei în vederea modificării. Autoritatea contractantă nu este răspunzătoare în legătură cu posibilitatea ofertantului de a depune noua ofertă, modificată, până la data și ora limită, stabilită în documentația de atribuire.</li> <li>3. Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina operatorului economic.</li> <li>4. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere este considerată întârziată și se returnează nedeschisă.</li> </ol>
<p>V.7) Deschiderea ofertelor</p>	<p><b>Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul organizatorului în data de _____ ora ____</b> la care vor fi prezenți membrii comisiei pentru evaluare, reprezentanții operatorilor economici care vor prezenta și documentul de împuternicire.</p>

10

## VI. CRITERII DE ATRIBUIRE:

*Mențiune: se evaluează doar ofertele care se califică atât din punct de vedere al eligibilității cât și din punct de vedere tehnic.*

*Contractele de concesiune de servicii operare a parcurilor de aventură și paintball amplasate în incinta Complexului de Agrement – Baza Sportivă Gheorgheni din Municipiul Cluj-Napoca, se vor atribui ofertanților cu cel mai mare punctaj obținut în urma următoarelor criterii:*

- *Descriere: Componenta financiară pentru redevența minimă oferită – maxim 90 puncte.*

Valoarea de tranzacționare minimă se calculează conform Studiului de Piață a Fondului Imobiliar pentru județul Cluj realizat de către Camera Notarilor Publici Cluj și conform Legii nr. 50/1991 art. 17 și a notei interne emise de către Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății cu nr. 273936/451/13.06.2018. De asemenea, în vederea stabilirii valorii minime de tranzacționare se va lua în considerare și amortizarea dotărilor existente în parcul de aventură și paintball, conform notei interne emise de către Direcția Economică cu nr. 377369/412/09.08.2018.

Valoarea de tranzacționare minimă va fi de **3,729 lei/mp/lună** pentru *Lot 1 - parc de aventură* și de **3,625 lei/mp/lună** pentru *Lot 2 - parc de paintball*, fiind calculată după următorul algoritm:

Taxa de concesiune se stabilește la 1.030 lei/mp, conform datelor extrase din Studiul de Piață a Fondului Imobiliar pentru județul Cluj realizat de către Camera Notarilor Publici Cluj:

- 1.030 lei/ mp, unde
  - 1.030 lei / 25 ani = 41,2 lei/mp/an, unde
  - 41,2 lei/ 12 luni = **3,433 lei/mp/lună.**

Sumele lunare de amortizat sunt:

### **A. Lot 1 - Parc de aventură (1526 mp):**

- echipament parc de aventură - amortizare lunară 54,48 lei/buc x 5 buc = 272,40 lei;
- set complet echipament protecție 10 pers. - amortizare lunară 89,98lei/buc x 2 = 179,96 lei;

Total amortizare lunară aferent dotărilor din parcul de aventură: **452,36 lei**

$$- 452,36 \text{ lei} / 1526 \text{ mp} = \mathbf{0.296 \text{ lei/mp/lună}}$$

Astfel, valoarea de tranzacționare minimă pentru *parcul de aventură* este egală cu:

$$\mathbf{3,433 \text{ lei} + 0.296 \text{ lei} = 3,729 \text{ lei/mp/lună.}}$$

### **B. Lot 2 - Parc Paintball (2954 mp):**

- protecție împrejmuire teren paintball – amortizare lunară 45,81 lei/buc x1buc. = 45,81 lei;
- set complet echipament paintball 10 pers. - amortizare lunară 86,68 lei/buc x 2buc. =173,36 lei;

- obstacole și ținte paintball – amortizare lunară 346,73lei;

Total amortizare lunară aferent dotărilor parc paintball: **565,90 lei**

$$- 565,90 \text{ lei} / 2954 \text{ mp} = \boxed{0.192 \text{ lei/mp/lună}}$$

Astfel, valoarea de tranzacționare minimă pentru *parcul de paintball* este egală cu:

$$\boxed{3,433 \text{ lei} + 0.192 \text{ lei} = 3,625 \text{ lei/mp/lună.}}$$

**Punctajul se va calcula conform algoritmului descris mai jos:**

a) pentru cea mai mare valoare ofertată, dar nu mai puțin de 3,729 lei/mp/lună pentru Lot 1 - parc de aventură și de 3,625 lei/mp/lună pentru Lot 2 - parc de paintball se acordă 90 puncte

b) pentru altă valoare totală ofertată, mai mică decât cea prevăzută la lit. a), punctajul se calculează astfel:

$$\text{Punctaj } (p) = [ \text{altă valoare totală ofertată} / \text{cea mai mare valoare totală ofertată} ] \times \text{punctaj maxim (90 puncte)}$$

unde:

# punctaj (p) = punctajul ofertei

# altă valoare ofertată = valoarea ofertei

# punctaj maxim = punctajul pentru cea mai mare valoare ofertată conform pct. a) (90 puncte)

- **Descriere: Componenta asigurare profesională – suma asigurată – maxim 10 puncte.**

**Punctajul se va calcula conform algoritmului descris mai jos:**

a) pentru cea mai mare sumă asigurată se acordă 10 puncte

b) pentru altă valoare totală ofertată, mai mică decât cea prevăzută la lit. a), punctajul se calculează astfel:

$$\text{Punctaj } (p) = [ \text{altă valoare totală ofertată} / \text{cea mai mare valoare totală ofertată} ] \times \text{punctaj maxim (10 puncte)}$$

unde:

# punctaj (p) = punctajul ofertei

# altă valoare ofertată = valoarea ofertei

# punctaj maxim = punctajul pentru cea mai mare valoare ofertată conform pct. a) (10 puncte)

## CAIET DE SARCINI

*pentru concesiunea serviciilor de operare a parcului de aventură  
amplasat în incinta Complexului de Agrement – Baza Sportivă Gheorgheni  
din Municipiul Cluj-Napoca*

### 1. OBIECTIVELE URMĂRITE DE CĂTRE MUNICIPALITATE PE TERMEN LUNG, MEDIU ȘI IMEDIATE SUNT URMĂTOARELE:

- promovarea calității serviciilor de agrement din cadrul Bazei Sportive Gheorgheni;
- creșterea numărului de vizitatori ai Bazei Sportive Gheorgheni;
- aducerea unui aport financiar către autoritatea locală prin plata de către concesionar a unei redevențe;
- diversificarea ofertei de servicii de agrement în cadrul Bazei Sportive Gheorgheni;

### 2. CERINȚE MINIME OBLIGATORII ÎN VEDEREA PRESTĂRII SERVICIILOR DE OPERARE A PARCULUI DE AVENTURĂ:

- dotarea spațiilor aferente serviciilor concesionate cu toate obiectele și echipamentele necesare operării în condiții optime;
- realizarea investițiilor cu caracter de necesitate pentru păstrarea și întreținerea parcului de aventură aferent serviciului concesionat, având în vedere durata de concesiune de 5 ani, suficientă pentru amortizarea investițiilor făcute fără compensare din redevență și fără pretenții de recuperare a investițiilor făcute după încetarea contractului;
- obținerea autorizațiilor/avizelor/acordurilor prevăzute de lege privind desfășurarea activităților propuse de către ofertant;
- prezentarea unui regulament de utilizare pentru utilizatorii parcului de aventură în vederea desfășurării activităților în condiții de siguranță pentru utilizatori;
- folosirea, în prestarea serviciilor concesionate, exclusiv a personalului calificat, concesionarul prezentând o listă de personal făcând totodată dovada calificării acestora;
- oferirea de soluții de petrecere a timpului liber prin realizarea unor pachete de tipul: pachet familie, pachet studenți, pachet elevi, etc.;
- propunerea unui orar de funcționare care să fie inclus în programul de vizitare al Bazei Sportive Gheorgheni (06:00 – 24:00);
- experiența similară în construcția/operarea de parcuri de aventură;

### 3. OBLIGAȚII FINANCIARE

Concesionarul va achita lunar **redvența** stabilită în urma procedurii de atribuire a contractului de concesiune de servicii de operare a parcului de aventură, situat în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agrement – Baza Sportivă Gheorgheni.

13

*Mențiune: Costul total al redevenței se va calcula în urma conceptului depus în care se stipulează numărul total de mp pe care se va desfășura prestarea serviciilor.*

#### 4. CRITERIILE DE ATRIBUIRE

*Contractul de concesiune de servicii de operare a parcului de aventură amplasat în incinta Complexului de Agrement – Baza Sportivă Gheorgheni din Municipiul Cluj-Napoca, se va atribui ofertantului cu cel mai mare punctaj obținut în urma următoarelor criterii:*

- *Descriere: Componenta financiară pentru redevența minimă ofertată – maxim 90 puncte.*

Valoarea de tranzacționare minimă se calculează conform Studiului de Piață a Fondului Imobiliar pentru județul Cluj realizat de către Camera Notarilor Publici Cluj și conform Legii nr. 50/1991 art. 17 și a notei interne emise de către Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății cu nr. 273936/451/13.06.2018. De asemenea, în vederea stabilirii valorii minime de tranzacționare se va lua în considerare și amortizarea dotărilor existente în parcul de aventură, conform notei interne emise de către Direcția Economică cu nr. 377369/412/09.08.2018.

Valoarea de tranzacționare minimă va fi de **3,729 lei/mp/lună** pentru *Lot 1 - parc de aventură*, fiind calculată după următorul algoritm:

Taxa de concesiune se stabilește la 1.030 lei/mp, conform datelor extrase din Studiul de Piață a Fondului Imobiliar pentru județul Cluj realizat de către Camera Notarilor Publici Cluj:

- 1.030 lei/ mp, unde
  - 1.030 lei / 25 ani = 41,2 lei/mp/an, unde
  - 41,2 lei/ 12 luni = **3,433 lei/mp/lună.**

Sumele lunare de amortizat sunt:

**Lot 1 - Parc de aventură** (1526 mp):

- echipament parc de aventură - amortizare lunară 54,48 lei/buc x 5 buc = 272,40 lei;
- set complet echipament protecție 10 pers. - amortizare lunară 89,98lei/buc x 2 = 179,96 lei;

Total amortizare lunară aferent dotărilor din parcul de aventură: **452,36 lei**

$$- 452,36 \text{ lei} / 1526 \text{ mp} = \mathbf{0.296 \text{ lei/mp/lună}}$$

Astfel, valoarea de tranzacționare minimă pentru *parcul de aventură* este egală cu:

$$\mathbf{3,433 \text{ lei} + 0.296 \text{ lei} = 3,729 \text{ lei/mp/lună.}}$$

**Punctajul se va calcula conform algoritmului descris mai jos:**

- a) pentru cea mai mare valoare ofertată, dar nu mai puțin de 3,729 lei/mp/lună pentru Lot 1 - parc de aventură se acordă 90 puncte
- b) pentru altă valoare totală ofertată, mai mică decât cea prevăzută la lit. a), punctajul se calculează astfel:

*Punctaj (p) = [ altă valoare totală ofertată / cea mai mare valoare totală ofertată ] x punctaj maxim (90 puncte)*

14

unde:

# punctaj (p) = punctajul ofertei

# altă valoare ofertată = valoarea ofertei

# punctaj maxim = punctajul pentru cea mai mare valoare ofertată conform pct. a) (90 puncte)

- **Descriere: Componenta asigurare profesională – suma asigurată – maxim 10 puncte.**

**Punctajul se va calcula conform algoritmului descris mai jos:**

a) pentru cea mai mare sumă asigurată se acordă 10 puncte

b) pentru altă valoare totală ofertată, mai mică decât cea prevăzută la lit. a), punctajul se calculează astfel:

$$\text{Punctaj (p)} = \left[ \frac{\text{altă valoare totală ofertată}}{\text{cea mai mare valoare totală ofertată}} \right] \times \text{punctaj maxim (10 puncte)}$$

unde:

# punctaj (p) = punctajul ofertei

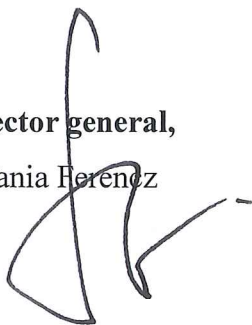
# altă valoare ofertată = valoarea ofertei

# punctaj maxim = punctajul pentru cea mai mare valoare ofertată conform pct. a) (10 puncte)

**Durata de concesiune va fi de 5 (cinci) ani.**

Anexa prezentului caiet de sarcini cuprinde contractul de concesiune a serviciilor de operare a parcului de aventură și planul de amenajare a zonei privind identificarea parcului de aventură. În acest sens, există posibilitatea vizitării spațiului ce constituie obiectul licitației.

Director general,  
Ștefania Ferencz



Director,  
Ovidiu Cîmpean



Șef serviciu,  
Marcel Pîrvu



## CAIET DE SARCINI

*pentru concesionarea serviciilor de operare a parcului de paintball  
amplasat în incinta Complexului de Agrement – Baza Sportivă Gheorgheni  
din Municipiul Cluj-Napoca*

### 1. OBIECTIVELE URMĂRITE DE CĂTRE MUNICIPALITATE PE TERMEN LUNG, MEDIU ȘI IMEDIATE SUNT URMĂTOARELE:

- promovarea calității serviciilor de agrement din cadrul Bazei Sportive Gheorgheni;
- creșterea numărului de vizitatori ai Bazei Sportive Gheorgheni;
- aducerea unui aport financiar către autoritatea locală prin plata de către concesionar a unei redevențe;
- diversificarea ofertei de servicii de agrement în cadrul Bazei Sportive Gheorgheni;

### 2. CERINȚE MINIME OBLIGATORII ÎN VEDEREA PRESTĂRII SERVICIILOR DE OPERARE A PARCULUI DE PAINTBALL:

- dotarea spațiilor aferente serviciilor concesionate cu toate obiectele și echipamentele necesare operării în condiții optime;
- realizarea investițiilor cu caracter de necesitate pentru păstrarea și întreținerea parcului de paintball aferent serviciului concesionat, având în vedere durata de concesionare de 5 ani, suficientă pentru amortizarea investițiilor făcute fără compensare din redevență și fără pretenții de recuperare a investițiilor făcute după încetarea contractului;
- obținerea autorizațiilor/avizelor/acordurilor prevăzute de lege privind desfășurarea activităților propuse de către ofertant;
- prezentarea unui regulament de utilizare pentru utilizatorii parcului de paintball în vederea desfășurării activităților în condiții de siguranță pentru utilizatori;
- folosirea, în prestarea serviciilor concesionate, exclusiv a personalului calificat, concesionarul prezentând o listă de personal făcând totodată dovada calificării acestora;
- oferirea de soluții de petrecere a timpului liber prin realizarea unor pachete de tipul: pachet familie, pachet studenți, pachet elevi, etc.;
- propunerea unui orar de funcționare care să fie inclus în programul de vizitare al Bazei Sportive Gheorgheni (06:00 – 24:00);
- experiența similară în construcția/operarea de parcuri de paintball;

### 3. OBLIGAȚII FINANCIARE

Concesionarul va achita lunar *redevența* stabilită în urma procedurii de atribuire a contractului de concesionare de servicii de operare a parcului de paintball, situat în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agrement – Baza Sportivă Gheorgheni.

16



*Mențiune: Costul total al redevenței se va calcula în urma conceptului depus în care se stipulează numărul total de mp pe care se va desfășura prestarea serviciilor.*

#### 4. CRITERIILE DE ATRIBUIRE

*Contractul de concesiune de servicii de operare a parcului de paintball amplasat în incinta Complexului de Agrement – Baza Sportivă Gheorgheni din Municipiul Cluj-Napoca, se va atribui ofertantului cu cel mai mare punctaj obținut în urma următoarelor criterii:*

- *Descriere: Componenta financiară pentru redevența minimă oferită – maxim 90 puncte.*

Valoarea de tranzacționare minimă se calculează conform Studiului de Piață a Fondului Imobiliar pentru județul Cluj realizat de către Camera Notarilor Publici Cluj și conform Legii nr. 50/1991 art. 17 și a notei interne emise de către Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății cu nr. 273936/451/13.06.2018. De asemenea, în vederea stabilirii valorii minime de tranzacționare se va lua în considerare și amortizarea dotărilor existente în parcul de paintball, conform notei interne emise de către Direcția Economică cu nr. 377369/412/09.08.2018.

Valoarea de tranzacționare minimă va fi de **3,625 lei/mp/lună** pentru *Lot 2 - parc de paintball*, fiind calculată după următorul algoritm:

Taxa de concesiune se stabilește la 1.030 lei/mp, conform datelor extrase din Studiul de Piață a Fondului Imobiliar pentru județul Cluj realizat de către Camera Notarilor Publici Cluj:

- 1.030 lei/ mp, unde:
  - 1.030 lei / 25 ani = 41,2 lei/mp/an, unde
  - 41,2 lei/ 12 luni = **3,433 lei/mp/lună.**

Sumele lunare de amortizat sunt:

**Lot 2 - Parc Paintball (2954 mp):**

- protecție împrejmuire teren paintball – amortizare lunară 45,81 lei/buc x1buc. = 45,81 lei;
- set complet echipament paintball 10 pers. - amortizare lunară 86,68 lei/buc x 2buc. =173,36 lei;
- obstacole și ținte paintball – amortizare lunară 346,73lei;

Total amortizare lunară aferent dotărilor parc paintball: **565,90 lei**

$$- 565,90 \text{ lei/ } 2954 \text{ mp} = \mathbf{0.192 \text{ lei/mp/lună}}$$

Astfel, valoarea de tranzacționare minimă pentru *parcul de paintball* este egală cu:

$$\mathbf{3,433 \text{ lei} + 0.192 \text{ lei} = 3,625 \text{ lei/mp/lună.}}$$

**Punctajul se va calcula conform algoritmului descris mai jos:**

a) pentru cea mai mare valoare oferită, dar nu mai puțin de 3,625 lei/mp/lună pentru Lot 2 - parc de paintball se acordă 90 puncte;

b) pentru altă valoare totală oferită, mai mică decât cea prevăzută la lit. a), punctajul se calculează astfel:

17

$Punctaj (p) = [ \text{altă valoare totală oferată} / \text{cea mai mare valoare totală oferată} ] \times \text{punctaj maxim (90 puncte)}$

unde:

# punctaj (p) = punctajul ofertei

# altă valoare oferată = valoarea ofertei

# punctaj maxim = punctajul pentru cea mai mare valoare oferată conform pct. a) (90 puncte)

- **Descriere: Componenta asigurare profesională – suma asigurată – maxim 10 puncte.**

**Punctajul se va calcula conform algoritmului descris mai jos:**

a) pentru cea mai mare sumă asigurată se acordă 10 puncte

b) pentru altă valoare totală oferată, mai mică decât cea prevăzută la lit. a), punctajul se calculează astfel:

$Punctaj (p) = [ \text{altă valoare totală oferată} / \text{cea mai mare valoare totală oferată} ] \times \text{punctaj maxim (10 puncte)}$

unde:

# punctaj (p) = punctajul ofertei

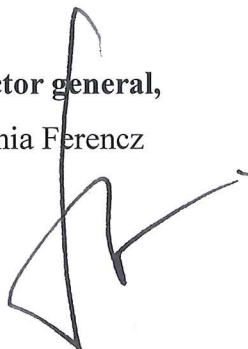
# altă valoare oferată = valoarea ofertei

# punctaj maxim = punctajul pentru cea mai mare valoare oferată conform pct. a) (10 puncte)

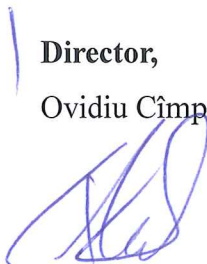
**Durata de concesiune va fi de 5 (cinci) ani.**

Anexa prezentului caiet de sarcini cuprinde contractul de concesiune a serviciilor de operare a parcului de paintball și planul de amenajare a zonei privind identificarea parcului de paintball. În acest sens, există posibilitatea vizitării spațiului ce constituie obiectul licitației.

**Director general,**  
Ștefania Ferencz



**Director,**  
Ovidiu Cîmpean



**Șef serviciu,**  
Marcel Pîryu



# CONTRACT DE CONCESIONARE SERVICII

## CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între **Municipiul Cluj-Napoca**, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, telefon 0264/599.329, C.I.F 4305857, Cont bancar \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Cluj, în calitate de **concedent**,

și

„**CONCESIONARUL**”, cu sediul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul \_\_\_\_\_ sub nr. \_\_\_\_\_, având cod unic de înregistrare \_\_\_\_\_ și cont bancar RO \_\_\_\_\_ deschis la banca \_\_\_\_\_ reprezentată prin \_\_\_\_\_ având funcția de \_\_\_\_\_, în calitate de **concesionar**,

s-a încheiat prezentul contract de concesiune a serviciilor de operare a parcului de paintball, situat în Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agrement - Baza Sportivă Gheorgheni.

## CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.1** Obiectul prezentului contract îl constituie concesiunea serviciilor de operare a parcului de paintball, situat în Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agrement - Baza Sportivă Gheorgheni, str. Alexandru Vaida Voevod, nr. FN.

## CAP. III DURATA CONTRACTULUI

**Art. 2** Durata prezentului contract este de 5 ani, cu drept de prelungire prin acordul părților cu respectarea condițiilor legale privind concesiunile.

**Art. 3** În cazul în care concedentul nu dorește prelungirea contractului la expirarea acestuia, va anunța în scris concesionarul cu cel puțin 12 luni înainte de expirarea termenului contractual.

## CAP. IV OBLIGAȚII FINANCIARE

**Art. 4** Prețul contractului: Redevența

a) Pentru concesiunea serviciilor de operare a parcului de paintball, situat în Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agrement - Baza Sportivă Gheorgheni, operatorul datorează concedentului o redevență lunară în valoare de \_\_\_\_\_;

b) Plata reprezentând redevența, se va realiza până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna precedentă;

c) Pentru depășirea termenului de plată pentru executarea obligațiilor asumate prin prezentul contract,

19

se vor percepe penalități contractuale în valoare de 0,5% din suma datorată pe fiecare zi de întârziere, până la stingerea integrală a obligațiilor;

## **CAP. V OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Art. 5 Obligațiile concedentului**

- a) concedentul se obligă să pună la dispoziție concesionarului parcul de paintball din incinta Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni, situat în municipiul Cluj-Napoca;
- b) concedentul se angajează să acorde sprijin concesionarului pe parcursul derulării contractului de concesiune, la inițiativa acestuia de a îmbunătăți activitățile prestate, pentru toate acțiunile care nu contravin interesului creșterii calității activităților respective;
- c) să pună la dispoziția concesionarului folosința parcului de paintball, liber de orice sarcini și fără obligații neonorate, apt să servească scopul destinat și să acorde în mod exclusiv concesionarului cu toate drepturile asociate, necesare în vederea operării și administrării parcului de paintball, situat în cadrul Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni, Cluj-Napoca;
- d) să acorde în exclusivitate concesionarului toate drepturile comerciale, necesare în vederea operării și administrării parcului de paintball;
- e) să garanteze că nu va încerca să împiedice cu bună știință concesionarul în îndeplinirea îndatoririlor privind operarea parcului de paintball amplasat în cadrul Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni;

### **Art. 6 (1) Obligațiile concesionarului/operatorului:**

- a) se obligă să execute integral operațiunile stabilite în *CAIETUL DE SARCINI*;
- b) să achite redevența, conform termenilor stabiliți la cap. IV, art. 4;
- c) să nu subînchirieze, transfere sau să ceseze drepturile dobândite prin prezentul contract de concesiune altor persoane fizice sau juridice;
- d) să opereze și să administreze activitățile din cadrul parcului de paintball la cel mai înalt standard de calitate;
- e) să obțină autorizațiile/avizele/acordurile prevăzute de lege privind desfășurarea activităților propuse de către ofertant;
- f) să folosească, în prestarea serviciilor concesionate, exclusiv a personalului calificat, concesionarul prezentând o listă de personal făcând totodată dovada calificării acestora;
- g) să respecte normele legale privind protecția bunurilor de patrimoniu;
- h) să ia măsurile necesare privind igiena și siguranța personalului propriu și a publicului;
- i) să furnizeze informații la cerere persoanelor desemnate de către concedent precum și să asigure accesul la toate informațiile necesare în vederea verificării și evaluării funcționării parcului de paintball din incinta Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- j) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public;

k) concesionarul răspunde pentru orice pagubă pe care o produce ca urmare a prestării necorespunzătoare a serviciilor, fără punere în întârziere, somație sau altă procedură prealabilă. Evaluarea pagubelor se va face de către autoritatea publică locală, împreună cu concesionarul, prin reprezentanții legali ai acestora. Pentru evaluarea pagubelor, concesionarul se obligă să se prezinte la primirea notificării în acest sens în maxim o oră de la primirea notificării telefonice/mail/fax. Dacă persoana cu competență de reprezentare a concesionarului, nu se prezintă în termenul menționat mai sus pentru evaluarea pagubei, evaluarea se va realiza de către autoritatea publică locală, iar concesionarul va accepta această evaluare, urmând a plăti și aducerea la forma inițială;

l) să prezinte și să afișeze un regulament de utilizare pentru clienții parcului de paintball în vederea desfășurării activităților în condiții de siguranță pentru utilizatori;

m) să propună un orar de funcționare care să fie inclus în programul de vizitare al Bazei Sportive Gheorgheni - 06:00 - 24:00;

**(2) Cu privire la investițiile pe care dorește să le realizeze, concesionarul are următoarele obligații:**

a) să amenajeze pe cheltuiala proprie parcul de paintball în care se vor desfășura activități specifice parcurilor de paintball, cu condiția obținerii acordului prealabil al concedentului, pe baza planurilor de amenajare și a documentelor prevăzute de lege pentru astfel de lucrări;

b) lucrările de amenajare vor respecta planurile și obligațiile asumate de concesionar prin oferta depusă în cadrul procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Orice modificare a acestora se va realiza doar cu acordul prealabil al concedentului;

c) concedentul nu va datora în niciun fel despăgubiri pentru investițiile realizate de către concesionar în derularea contractului de concesiune, indiferent de cauza de încetare a contractului;

## **CAP. VI CONTROLUL EXECUTĂRII SERVICIILOR DE OPERARE A PARCULUI DE PAINTBALL, AMPLASAT ÎN INCINTA COMPLEXULUI DE AGREMENT - BAZA SPORTIVĂ GHEORGHENI**

**Art. 7** Concedentul are dreptul de a urmări, controla și supraveghea modul de respectare și îndeplinire a obligațiilor contractuale și a caietului de sarcini, calitatea și eficiența activităților prestate pe parcursul întregului contract, întocmind note de constatare pe care le va transmite concesionarului.

## **CAP. VII SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**Art. 8** Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezentul contract de concesiune, sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia va fi soluționată pe cale amiabilă în timp de 10 zile de la apariția neînțelegerii, iar în caz de nesoluționare, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

## CAP. VIII CLAUZE SPECIALE

### *Încetarea contractului de concesiune de servicii. Răspunderea contractuală*

**Art. 9** Contractul va înceta de drept în următoarele situații:

- acordul părților;
- expirarea duratei contractului;
- dizolvarea judiciară;

**Art. 10** Contractul poate fi reziliat în următoarele situații:

1. concesionarul este declarat în stare de incapacitate de plăți, a intrat în insolvență sau a fost declanșată procedura de lichidare (faliment);
2. nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract;
3. în caz de forță majoră când aceasta operează mai mult de 15 zile, făcând astfel imposibilă operarea parcului.

**Art. 11** Rezilierea va fi făcută prin notificare scrisă, adresată cu 30 zile calendaristice înainte de data la care urmează să producă efecte și va determina încetarea contractului fără punere în întârziere sau altă procedură și fără să fie nevoie să apeleze la vreo instanță de judecată. În oricare din situațiile enumerate mai sus, obligațiile contractuale născute până la data încetării efective a prezentului contract de concesiune vor rămâne valabile și se vor executa conform dispozițiilor stipulate în prezentul contract, în acest sens concesionarul obligându-se să achite toate sumele scadente până la momentul încetării contractului.

**Art 12** Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund conform prevederilor legale. Partea în culpă se obligă să despăgubească cealaltă parte, pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

**Art. 13** În situația în care concesionarul nu va respecta întocmai obligațiile asumate prin prezentul contract, acesta își asumă întreaga răspundere privind orice evenimente și consecințe produse și totodată, se obligă să repare prejudiciul de orice natură cauzat concedentului prin încălcarea obligațiilor ce îi incumbă, prevăzute în actele normative incidente în cazul de față. Astfel, orice daune cauzate concedentului sau terților vor fi suportate integral de către concesionar, până la concurența întregii sume reprezentând daune-interese. Totodată, în cazul în care încălcarea/nerespectarea obligațiilor asumate de către concesionar ar putea avea consecințe deosebit de grave, vătămarea corporală a utilizatorilor parcului de paintball sau pagube materiale semnificative, concedentul are dreptul de a sista pe loc activitățile operate în parcul de paintball și de a rezilia prezentul contract, fără plata de niciun fel de despăgubiri sau daune-interese, garanția contractuală urmând a fi reținută de către concedent cu titlu de clauză penală.

**Art. 14** În calitate de operator al parcului de paintball, concesionarul răspunde în totalitate de activitatea de pregătire, organizare și inspectare a parcului desfășurată de către acesta precum și de

manipularea/operarea echipamentelor utilizate pentru activitățile specifice parcului, în conformitate cu prevederile legale în vigoare aferente, urmând să suporte integral prejudiciul/pagubele cauzat(e) concedentului/terților prin nerespectarea acestora.

**Art. 15** Concesionarul, în calitate de operator al parcului de paintball, este unicul răspunzător de supravegherea modului de organizare a personalului responsabil de ordinea și siguranța clienților parcului, de asigurarea resurselor umane și materiale, asigurarea echipamentelor necesare, fie de natură provizorie, fie definitivă, cerute de lege în acest sens. Totodată, concesionarul este răspunzător atât de siguranța tuturor activităților realizate prin operarea parcului de paintball, cât și de calificarea personalului folosit pe toată durata desfășurării prezentului contract.

**Art. 16** În cazul în care concesionarul nu respectă obligațiile menționate la art. 6, acesta va suporta despăgubiri în cuantumul redevenței oferite, respectiv \_\_\_\_\_/mp/lună.

## **CAP. IX DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 17** Prezentul contract de concesiune intră în vigoare începând cu data de \_\_\_\_\_.

**Art. 18** Orice modificare, convenită între părți, va fi materializată prin acte adiționale fără acordul prealabil al Consiliului Local, care vor face parte integrată din prezentul contract.

**Art. 19** Corespondența între părți se va realiza prin depunerea adresei/notificării direct la sediul concedentului menționat în preambulul prezentului contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, fax, e-mail, iar în acest caz se consideră primită de destinatar în ziua lucrătoare ce urmează celei în care a fost expediată. Adresele de e-mail și fax convenite între părți pentru comunicări referitoare la aspectele contractuale ale relației dintre părți sunt următoarele:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Art. 20** Prezentul contract se completează cu prevederile din Caietul de Sarcini, Inventarul bunurilor din proprietatea publică și procesul-verbal de predare-preluare a amplasamentului.

Prezentul contract s-a semnat astăzi \_\_\_\_\_, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**CONCEDENT,**

**CONCESIONAR,**

# CONTRACT DE CONCESIONARE SERVICII

## CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între **Municipiul Cluj-Napoca**, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, telefon 0264/599.329, C.I.F 4305857, Cont bancar \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Cluj, în calitate de **concedent**,

și

„**CONCESIONARUL**”, cu sediul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul \_\_\_\_\_ sub nr. \_\_\_\_\_, având cod unic de înregistrare \_\_\_\_\_ și cont bancar RO \_\_\_\_\_ deschis la banca \_\_\_\_\_ reprezentată prin \_\_\_\_\_ având funcția de \_\_\_\_\_, în calitate de **concesionar**,

s-a încheiat prezentul contract de concesiune a serviciilor de operare a parcului de aventură, situat în Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agrement - Baza Sportivă Gheorgheni.

## CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.1** Obiectul prezentului contract îl constituie concesiunea serviciilor de operare a parcului de aventură, situat în Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agrement - Baza Sportivă Gheorgheni, str. Alexandru Vaida Voevod, nr. FN.

## CAP. III DURATA CONTRACTULUI

**Art. 2** Durata prezentului contract este de 5 ani, cu drept de prelungire prin acordul părților cu respectarea condițiilor legale privind concesiunile.

**Art. 3** În cazul în care concedentul nu dorește prelungirea contractului la expirarea acestuia, va anunța în scris concesionarul cu cel puțin 12 luni înainte de expirarea termenului contractual.

## CAP. IV OBLIGAȚII FINANCIARE

**Art. 4** Prețul contractului: Redevența

a) Pentru concesiunea serviciilor de operare a parcului de aventură, situat în Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agrement - Baza Sportivă Gheorgheni, operatorul datorează concedentului o redevență lunară în valoare de \_\_\_\_\_;

b) Plata reprezentând redevența, se va realiza până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna precedentă;

c) Pentru depășirea termenului de plată pentru executarea obligațiilor asumate prin prezentul contract,

29



se vor percepe penalități contractuale în valoare de 0,5% din suma datorată pe fiecare zi de întârziere, până la stingerea integrală a obligațiilor;

## **CAP. V OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Art. 5 Obligațiile concedentului**

- a) concedentul se obligă să pună la dispoziție concesionarului parcul de aventură din incinta Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni, situat în municipiul Cluj-Napoca;
- b) concedentul se angajează să acorde sprijin concesionarului pe parcursul derulării contractului de concesiune, la inițiativa acestuia de a îmbunătăți activitățile prestate, pentru toate acțiunile care nu contravin interesului creșterii calității activităților respective;
- c) să pună la dispoziția concesionarului folosința parcului de aventură, liber de orice sarcini și fără obligații neonorate, apt să servească scopul destinat și să acorde în mod exclusiv concesionarului cu toate drepturile asociate, necesare în vederea operării și administrării parcului de aventură, situat în cadrul Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni, Cluj-Napoca;
- d) să acorde în exclusivitate concesionarului toate drepturile comerciale, necesare în vederea operării și administrării parcului de aventură;
- e) să garanteze că nu va încerca să împiedice cu bună știință concesionarul în îndeplinirea îndatoririlor privind operarea parcului de aventură amplasat în cadrul Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni;

### **Art. 6 (1) Obligațiile concesionarului/operatorului:**

- a) se obligă să execute integral operațiunile stabilite în *CAIETUL DE SARCINI*;
- b) să achite redevența, conform termenilor stabiliți la cap. IV, art. 4;
- c) să nu subînchirieze, transfere sau să ceseze drepturile dobândite prin prezentul contract de concesiune altor persoane fizice sau juridice;
- d) să opereze și să administreze activitățile din cadrul parcului de aventură la cel mai înalt standard de calitate;
- e) să obțină autorizațiile/avizele/acordurile prevăzute de lege privind desfășurarea activităților propuse de către ofertant;
- f) să folosească, în prestarea serviciilor concesionate, exclusiv a personalului calificat, concesionarul prezentând o listă de personal făcând totodată dovada calificării acestora;
- g) să respecte normele legale privind protecția bunurilor de patrimoniu;
- h) să ia măsurile necesare privind igiena și siguranța personalului propriu și a publicului;
- i) să furnizeze informații la cerere persoanelor desemnate de către concedent precum și să asigure accesul la toate informațiile necesare în vederea verificării și evaluării funcționării parcului de aventură din incinta Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- j) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public;

k) concesionarul răspunde pentru orice pagubă pe care o produce ca urmare a prestării necorespunzătoare a serviciilor, fără punere în întârziere, somație sau altă procedură prealabilă. Evaluarea pagubelor se va face de către autoritatea publică locală, împreună cu concesionarul, prin reprezentanții legali ai acestora. Pentru evaluarea pagubelor, concesionarul se obligă să se prezinte la primirea notificării în acest sens în maxim o oră de la primirea notificării telefonice/mail/fax. Dacă persoana cu competență de reprezentare a concesionarului, nu se prezintă în termenul menționat mai sus pentru evaluarea pagubei, evaluarea se va realiza de către autoritatea publică locală, iar concesionarul va accepta această evaluare, urmând a plăti și aducerea la forma inițială;

l) să prezinte și să afișeze un regulament de utilizare pentru clienții parcului de aventură în vederea desfășurării activităților în condiții de siguranță pentru utilizatori;

m) să propună un orar de funcționare care să fie inclus în programul de vizitare al Bazei Sportive Gheorgheni - 06:00 - 24:00;

**(2) Cu privire la investițiile pe care dorește să le realizeze, concesionarul are următoarele obligații:**

a) să amenajeze pe cheltuiala proprie parcul de aventură în care se vor desfășura activități specifice parcurilor de aventură, cu condiția obținerii acordului prealabil al concedentului, pe baza planurilor de amenajare și a documentelor prevăzute de lege pentru astfel de lucrări;

b) lucrările de amenajare vor respecta planurile și obligațiile asumate de concesionar prin oferta depusă în cadrul procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Orice modificare a acestora se va realiza doar cu acordul prealabil al concedentului;

c) concedentul nu va datora în niciun fel despăgubiri pentru investițiile realizate de către concesionar în derularea contractului de concesiune, indiferent de cauza de încetare a contractului;

## **CAP. VI CONTROLUL EXECUTĂRII SERVICIILOR DE OPERARE A PARCULUI DE AVENTURĂ, AMPLASAT ÎN INCINTA COMPLEXULUI DE AGREMENT - BAZA SPORTIVĂ GHEORGHENI**

**Art. 7** Concedentul are dreptul de a urmări, controla și supraveghea modul de respectare și îndeplinire a obligațiilor contractuale și a caietului de sarcini, calitatea și eficiența activităților prestate pe parcursul întregului contract, întocmind note de constatare pe care le va transmite concesionarului.

## **CAP. VII SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**Art. 8** Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezentul contract de concesiune, sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia va fi soluționată pe cale amiabilă în timp de 10 zile de la apariția neînțelegerii, iar în caz de nesoluționare, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

26

## CAP. VIII CLAUZE SPECIALE

### *Încetarea contractului de concesiune de servicii. Răspunderea contractuală*

**Art. 9** Contractul va înceta de drept în următoarele situații:

- acordul părților;
- expirarea duratei contractului;
- dizolvarea judiciară;

**Art. 10** Contractul poate fi reziliat în următoarele situații:

1. concesionarul este declarat în stare de incapacitate de plăți, a intrat în insolvență sau a fost declanșată procedura de lichidare (faliment);
2. nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract;
3. în caz de forță majoră când aceasta operează mai mult de 15 zile, făcând astfel imposibilă operarea parcului.

**Art. 11** Rezilierea va fi făcută prin notificare scrisă, adresată cu 30 zile calendaristice înainte de data la care urmează să producă efecte și va determina încetarea contractului fără punere în întârziere sau altă procedură și fără să fie nevoie să apeleze la vreo instanță de judecată. În oricare din situațiile enumerate mai sus, obligațiile contractuale născute până la data încetării efective a prezentului contract de concesiune vor rămâne valabile și se vor executa conform dispozițiilor stipulate în prezentul contract, în acest sens concesionarul obligându-se să achite toate sumele scadente până la momentul încetării contractului.

**Art 12** Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund conform prevederilor legale. Partea în culpă se obligă să despăgubească cealaltă parte, pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

**Art. 13** În situația în care concesionarul nu va respecta întocmai obligațiile asumate prin prezentul contract, acesta își asumă întreaga răspundere privind orice evenimente și consecințe produse și totodată, se obligă să repare prejudiciul de orice natură cauzat concedentului prin încălcarea obligațiilor ce îi incumbă, prevăzute în actele normative incidente în cazul de față. Astfel, orice daune cauzate concedentului sau terților vor fi suportate integral de către concesionar, până la concurența întregii sume reprezentând daune-interese. Totodată, în cazul în care încălcarea/nerespectarea obligațiilor asumate de către concesionar ar putea avea consecințe deosebit de grave, vătămarea corporală a utilizatorilor parcului de aventură sau pagube materiale semnificative, concedentul are dreptul de a sista pe loc activitățile operate în parcul de aventură și de a rezilia prezentul contract, fără plata de niciun fel de despăgubiri sau daune-interese, garanția contractuală urmând a fi reținută de către concedent cu titlu de clauză penală.

**Art. 14** În calitate de operator al parcului de aventură, concesionarul răspunde în totalitate de activitatea de pregătire, organizare și inspectare a parcului desfășurată de către acesta precum și de

27

manipularea/operarea echipamentelor utilizate pentru activitățile specifice parcului, în conformitate cu prevederile legale în vigoare aferente, urmând să suporte integral prejudiciul/pagubele cauzat(e) concedentului/terților prin nerespectarea acestora.

**Art. 15** Concesionarul, în calitate de operator al parcului de aventură, este unicul răspunzător de supravegherea modului de organizare a personalului responsabil de ordinea și siguranța clienților parcului, de asigurarea resurselor umane și materiale, asigurarea echipamentelor necesare, fie de natură provizorie, fie definitivă, cerute de lege în acest sens. Totodată, concesionarul este răspunzător atât de siguranța tuturor activităților realizate prin operarea parcului de aventură, cât și de calificarea personalului folosit pe toată durata desfășurării prezentului contract.

**Art. 16** În cazul în care concesionarul nu respectă obligațiile menționate la art. 6, acesta va suporta despăgubiri în cuantumul redevenței oferite, respectiv \_\_\_\_\_/mp/lună.

## **CAP. IX DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 17** Prezentul contract de concesiune intră în vigoare începând cu data de \_\_\_\_\_.

**Art. 18** Orice modificare, convenită între părți, va fi materializată prin acte adiționale fără acordul prealabil al Consiliului Local, care vor face parte integrată din prezentul contract.

**Art. 19** Corespondența între părți se va realiza prin depunerea adresei/notificării direct la sediul concedentului menționat în preambulul prezentului contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, fax, e-mail, iar în acest caz se consideră primită de destinatar în ziua lucrătoare ce urmează celei în care a fost expediată. Adresele de e-mail și fax convenite între părți pentru comunicări referitoare la aspectele contractuale ale relației dintre părți sunt următoarele:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Art. 20** Prezentul contract se completează cu prevederile din Caietul de Sarcini, Inventarul bunurilor din proprietatea publică și procesul-verbal de predare-preluare a amplasamentului.

Prezentul contract s-a semnat astăzi \_\_\_\_\_, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**CONCEDENT,**

**CONCESIONAR,**

**EVIDENȚIEREA ZONELOR PROPUSE SPRE CONCESIONARE:**

- **PARC PAINTBALL: 2954 mp**
- **PARC AVENTURĂ: 1526 mp**

